

BEREKENINGEN VAN OVERDRACHTSBELASTING*



A.H. van Huffelen

Senior paralegal commercieel vastgoed bij Van der Stap Notarissen B.V. in Rotterdam

1. Inleiding

'Onder de naam 'overdrachtsbelasting' wordt een belasting geheven ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen.' Zo luidt artikel 2, lid 1, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, hierna: WBR.

Niet iedere verkrijging van een onroerende zaak is belast met overdrachtsbelasting, hierna: OVB. In een aantal gevallen is ter zake van een verkrijging geen of minder OVB verschuldigd. Drie categorieën kunnen in dat verband worden onderscheiden:

- (i) verkrijgingen, die volgens de WBR niet als verkrijging in de zin van de wet worden aangemerkt;¹
- (ii) verkrijgingen binnen een bepaalde periode na de vorige verkrijging, waardoor de heffingsgrondslag mag worden verminderd;² en
- (iii) verkrijgingen, waarbij een vrijstelling geldt.³

In een poging de woningmarkt vlot te trekken, zijn door de overheid twee maatregelen genomen:

1. verlaging van het percentage van de OVB van 6% naar 2% (artikel 14 lid 2 WBR); en
2. verlenging van de doorverkoopvrijstelling van 6 maanden naar 12 maanden (art. 13 WBR).

Ad 1.

Deze tegemoetkoming betreft alleen verkrijgingen van 'woningen' en gold in eerste instantie voor verkrijgingen in de periode van 15 juni 2011 tot 1 juli 2012. Inmiddels ligt er een voorstel van de regering om het percentage van 2% ook na laatstgenoemde datum (permanent) te handhaven.⁴

* Deze bijdrage is geschreven vóór 15 juni 2012; plaatsing ervan vindt ná deze datum plaats. Doordat bedoelde datum bij de besproken materie een belangrijke rol speelt, zijn niet alle aan de orde gestelde aspecten relevant meer.

1 Artikel 3 WBR.

2 Artikel 13 WBR.

3 Artikel 15 WBR.

4 Ministerie van Financiën 26 april 2012, nr. AFEP/2012/104. Zie ook Notamail 1 mei 2012, nr. 102.

5 Uitgebreid over deze wijziging: J.C. van Straaten, 'Aangekondigde wijzigingen in artikel 13 WBR', Fiscale Berichten voor het Notariaat 2010 (11) 64. Zie ook: A.H. van Huffelen, 'Een 'lastige' wijziging', Tips & Advies Vastgoed 15 april 2011.

Ad 2.

Ook deze faciliteit ziet uitsluitend op (eerste) verkrijgingen van 'woningen' en wel voorzover die hebben plaatsgevonden in de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011.

Door het bestaan van deze faciliteiten is het niet altijd even eenvoudig om bij doorverkopen van woningen de verschuldigde OVB te berekenen. Dat vindt onder meer zijn oorzaak in het feit dat de periodes van geldigheid van gemelde tegemoetkomingen niet parallel lopen. Er is echter nog een aspect dat in dit kader de aandacht verdient: per 1 juli 2011 is namelijk een jarenlang bestaan hebbende tegemoetkoming komen te vervallen. Tot die datum behoeft het artikel 13 WBR-voordeel niet bij de heffingsgrondslag te worden opgeteld als dit voordeel door de uiteindelijke koper (C) moest worden vergoed aan de 'door'verkoper (B). Vanaf 1 juli 2011 is dat wel het geval. Anders gezegd, het artikel 13 WBR-voordeel wordt nu daadwerkelijk beschouwd als een last met als gevolg dat OVB moet worden voldaan over de 'koopprijs plus lasten'. Die twee componenten samen vormen immers de 'tegenprestatie'.⁵

Door dit cluster van maatregelen is het geen sinecure om het juiste bedrag aan OVB te berekenen. Er zijn allerlei varianten te bedenken waarbij een of beide hiervoor genoemde tegemoetkomingen aan de orde zijn. Aan de hand van diverse cijfervoorbeelden zet ik die hieronder op een rij. Telkens is de casus als volgt: A verkoopt een woonhuis aan B, die dit doorverkoopt aan C. AB betekent: levering door A aan B. BC betekent: (door)levering door B aan C. Verder ga ik er vanuit dat de OVB bij verkrijgingen na 1 juli 2012 daadwerkelijk gehandhaafd blijft op 2%.

In de voorbeelden onder 2 komt het OVB-voordeel ten goede aan C. C geniet dus de gehele vrijstelling en hoeft geen 'OVB' aan B te restitueren. Onder 3 geef ik enkele voorbeelden als dat wel het geval is (voordeel voor B).

2. Voorbeelden

Voorbeeld 1

Datum AB	1 juni 2011
Koopprijs AB	€ 200.000
OVB B	€ 12.000
Datum BC	30 mei 2012
Koopprijs BC	€ 220.000
OVB C	€ 400

Toelichting:

Datum AB ligt vóór 15 juni 2011. Verrijging door B is belast met 6%. Verrijging door B vond in 2011 plaats en dus geldt een doorverkooptermijn van 1 jaar. C betaalt 2% over € 20.000 ofwel € 400.

Voorbeeld 2

Datum AB	1 juni 2011
Koopprijs AB	€ 200.000
OVB B	€ 12.000
Datum BC	2 juni 2012
Koopprijs BC	€ 220.000
OVB C	€ 4.400

Toelichting:

Datum AB ligt vóór 15 juni 2011. Verrijging door B is belast met 6%. Verrijging door B vond in 2011 plaats en dus geldt een doorverkooptermijn van 1 jaar. BC vindt echter meer dan 1 jaar na AB plaats (geen toepassing van art. 13 WBR dus). C betaalt 2% over € 220.000 ofwel € 4.400.

Voorbeeld 3

Datum AB	20 juni 2011
Koopprijs AB	€ 200.000
OVB B	€ 4.000
Datum BC	2 juni 2012
Koopprijs BC	€ 220.000
OVB C	€ 400

Toelichting:

Datum AB ligt ná 15 juni 2011. Verrijging door B is belast met 2%. Verrijging door B vond in 2011 plaats en dus geldt een doorverkooptermijn van 1 jaar. BC vindt binnen 1 jaar na AB plaats. C betaalt 2% over € 20.000 ofwel € 400.

Voorbeeld 4

Datum AB	3 januari 2012
Koopprijs AB	€ 200.000
OVB B	€ 4.000
Datum BC	30 juni 2012
Koopprijs BC	€ 220.000
OVB C	€ 400

Toelichting:

Datum AB ligt ná 15 juni 2011. Verrijging door B is belast met 2%. Verrijging door B vond in 2012 plaats en dus geldt een doorverkooptermijn van 6 maanden. BC vindt binnen 6 maanden na AB plaats. C betaalt 2% over € 20.000 ofwel € 400.

Voorbeeld 5

Datum AB	3 januari 2012
Koopprijs AB	€ 200.000
OVB B	€ 4.000
Datum BC	4 juli 2012
Koopprijs BC	€ 220.000
OVB C	€ 4.400

Toelichting:

Datum AB ligt ná 15 juni 2011. Verrijging door B is belast met 2%. Verrijging door B vond in 2012 plaats en dus geldt een doorverkooptermijn van 6 maanden. BC vindt meer dan 6 maanden na AB plaats. C betaalt 2% over € 220.000 ofwel € 4.400.

3. OVB over koopprijs én lasten

In de voorgaande voorbeelden was het OVB-voordeel voor C. B zal echter vrijwel altijd bedingen dat het OVB-voordeel voor hem is. C betaalt in dat geval, naast de koopprijs, het bedrag van de aan B te restitueren OVB. Zoals in de inleiding aangegeven, is C óók over die last OVB verschuldigd.

Voorbeeld 6 (zelfde casus als voorbeeld 1)

Datum AB	1 juni 2011
Koopprijs AB	€ 200.000
OVB B	€ 12.000
Datum BC	30 mei 2012
Koopprijs BC	€ 220.000
OVB C	€ 640

Toelichting:

Datum AB ligt vóór 15 juni 2011. Verrijging door B is belast met 6%. Verrijging door B vond in 2011 plaats en dus geldt een doorverkooptermijn van 1 jaar. Doorverkoopvoordeel komt ten goede aan B. Heffingsgrondslag voor C: € 232.000 (koopprijs BC + last) -/- € 200.000 = € 32.000. C betaalt 2% over € 32.000 = € 640 (aan de fiscus). C restitueert aan B € 12.000.

In voorbeeld 6 wordt er vanuit gegaan dat C de volledig door B betaalde OVB vergoedt. Of dit de bedoeling is hangt af van de formulering van de desbetreffende bepaling in de koopovereenkomst. Vaak zal algehele vergoeding aan B niet de bedoeling zijn. In vrijwel alle koopakten komt namelijk een bepaling van de volgende strekking voor:

De koper zal op de overdrachtsdatum aan de verkoper betalen het verschil tussen:

- (i) *het bedrag aan overdrachtsbelasting dat de koper verschuldigd zou zijn, indien de vermindering, als bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, niet van toepassing zou zijn geweest; en*
- (ii) *het daadwerkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.*

Een dergelijke afspraak impliceert dat C per saldo niet meer kwijt is dan (een bedrag gelijk aan) de OVB over zijn koopprijs. Oftewel, de som van de aan B te restitueren vergoeding en de daadwerkelijk door C verschuldigde OVB is maximaal gelijk aan de OVB over de koopprijs BC.⁶

Voorbeeld 7 (zelfde casus als voorbeeld 4)

Datum AB	3 januari 2012
Koopprijs AB	€ 200.000
OVB B	€ 4.000
Datum BC	30 juni 2012
Koopprijs BC	€ 220.000
OVB C	€ 478

Toelichting:

Datum AB ligt ná 15 juni 2011. Verkrijging door B is belast met 2%. Verkrijging door B vond in 2012 plaats en dus geldt een doorverkooptermijn van 6 maanden. BC vindt binnen 6 maanden na AB plaats. Zonder toepassing van

6 In de praktijk wordt met deze clausule niet altijd goed omgegaan. Ik constateer nogal eens dat aan B, ten onrechte, een bedrag gelijk aan de volledig door hem betaalde OVB wordt vergoed.

7 Voor meer voorbeelden: zie bijlage van de Belastingdienst bij 'Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (6)', KNB 8 juli 2011.

8 Voorbeeld ontleend aan J.C. van Straaten, 'Aangekondigde wijzigingen in artikel 13 WBR', Fiscale Berichten voor het Notariaat 2010 (11) 64.

9 Zie over deze kwestie 'Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (4)', KNB 5 juli 2011, waarin tevens wordt aangegeven wat de notaris zou moeten doen als de kwestie partijen verdeeld houdt. In de praktijk kan deze situatie zich slechts voordoen bij doorverkopen tot uiterlijk 15 juni 2012, omdat tot 15 juni 2011 het percentage van 6% gold en de verlengde artikel 13 WBR-periode (12 maanden) dan op 15 juni 2012 eindigt.

10 Dit betreft de zogenaamde Haviltex-norm (HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635).

11 Het eerste onderschrijf ik. Of het laatste inderdaad ook de bedoeling van de uiteindelijke koper (C) is, waag ik echter te betwijfelen. Zie over deze kwestie Rb. Zwolle-Lelystad sector kanton 29 mei 2012, nr. 577089 CV EXPL 11-6540, besproken in Notamail 5 juni 2012, nr. 130.

art. 13 WBR zou C over € 220.000 2% OVB verschuldigd zijn ofwel € 4.400. Artikel 13 WBR is echter wel van toepassing. Gezien de afspraken in de koopakte (i) komt het voordeel van art. 13 WBR aan B ten goede en (ii) betaalt C in totaal nooit meer dan € 4.400. De last voor C is dit laatste bedrag verminderd met de werkelijk door C verschuldigde OVB, zodat het resultaat is dat C in totaal toch (maar niet meer dan) € 4.400 verschuldigd wordt (deels als OVB aan de fiscus, deels als last aan B). De last laat zich berekenen door het door B betaalde bedrag aan OVB (in casu € 4.000) te vermenigvuldigen met 100/102 = € 3.922. De in de praktijk gebruikelijke art. 13 WBR-clausule brengt derhalve mee dat C aan B geen € 4.000 vergoedt, maar € 3.922, zodat de totale tegenprestatie van C geen € 224.000 bedraagt, maar € 223.922. Na vermindering van dit bedrag ingevolge art. 13 WBR resteert als heffingsgrondslag € 23.922 (€ 223.922 – € 200.000), zodat na afronding op € 23.900 het werkelijk door C aan OVB verschuldigde bedrag € 478 bedraagt. In totaal is C verschuldigd € 4.400 (last aan B € 3.922 + OVB € 478) en dat is precies wat partijen met bedoelde art. 13 WBR-clausule voor ogen heeft gestaan. B ontvangt van C in totaal € 223.922 (€ 220.000 + € 3.922). C betaalt dus inderdaad niet meer dan 2% over € 220.000.⁷ B krijgt echter niet het volledig door hem aan OVB betaalde bedrag terug.⁸

4. Vergoeding 6% of 2%?

De onder voorbeeld 6 gemelde, in de meeste koopcontracten voorkomende, passage impliceert dat C aan B het artikel 13 WBR-voordeel dient te vergoeden. Daarbij kan zich een complicatie voordoen. Stel namelijk dat B 6% OVB heeft betaald (de verkrijging door B vond dus vóór 15 juni 2011 plaats) en dat de doorlevering aan C plaatsvindt in de periode dat de OVB 2% bedraagt. Moet C dan 6% of 2% over de waardevermindering aan B vergoeden?⁹

De KNB geeft als antwoord op deze vraag dat dit afhangt van hetgeen partijen hierover zijn overeengekomen en van een redelijke uitleg daarvan: welke zin mochten partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepaling toekennen en wat mochten zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar verwachten?¹⁰ Volgens de beroepsorganisatie lijkt een vergoeding van 2% het meest bij de bewoordingen van de bewuste contractsbepaling aan te sluiten; een vergoeding van 6% het meest bij de bedoeling van partijen.¹¹

5. Dubbele doorverkoop

Het kan ook voorkomen dat C op zijn beurt de woning weer doorverkoopt aan D. Hoe de heffing van OVB in die situatie plaatsvindt blijkt uit het volgende voorbeeld.

In het voorbeeld is er vanuit gegaan dat:

- (i) alle verkrijgingen binnen dezelfde periode van art. 13 WBR plaatsvinden;
- (ii) het OVB-voordeel aan de 'verkoper' ten goede komt; en
- (iii) de CD-koopakte een bepaling bevat als opgenomen aan het slot van voorbeeld 6.

Voorbeeld 8

Datum AB	3 januari 2012
Koopprijs AB	€ 200.000
OVB B	€ 4.000
Datum BC	30 maart 2012
Koopprijs BC	€ 220.000
OVB C	€ 478
Datum CD	30 juni 2012
Koopprijs CD	€ 230.000
OVB D	€ 286

Toelichting:

Tot en met de verkrijging door C is de situatie gelijk aan voorbeeld 7. CD vindt binnen 6 maanden na AB plaats. Zonder toepassing van art. 13 WBR zou D over € 230.000 2% OVB verschuldigd zijn ofwel € 4.600. Artikel 13 WBR is echter wel van toepassing. Hoe wordt in dit geval de last berekend? Door de som van de door C betaalde vergoeding aan B (€ 3.922) en de door C betaalde OVB (€ 478) = € 4.400 te vermenigvuldigen met $100/102 = € 4.314$. De totale tegenprestatie van D bedraagt dus € 234.314 (€ 230.000 + € 4.314). Na vermindering van dit bedrag ingevolge art. 13 WBR resteert als heffingsgrondslag € 14.314 (€ 234.314 – € 220.000), waarover na afronding op € 14.300 het werkelijk door D aan OVB verschuldigde bedrag € 286 beloopt. In totaal is D verschuldigd € 4.600 (last aan C € 4.314 + OVB € 286). C ontvangt van D in totaal € 234.314 (€ 230.000 + € 4.314).

12 Mede met het oog op de hoofdelijke aansprakelijkheid van de notaris voor de OVB die ingevolge de inhoud van de akte is verschuldigd (zie artikel 42 lid 1 Invorderingswet 1990 jo. artikel 18 WBR) is dit bepaald niet onbelangrijk.

6. Ten slotte

Mogelijk heb ik met het vorenstaande wat handvatten aangereikt die kunnen helpen bij een juiste berekening (en afdracht) van de OVB.¹² Leuker kan ik het niet maken, hopelijk wel makkelijker.